

二季度房地产市场或逐渐趋稳

今年“五一”假期(即4月29日—5月3日)旅游出现爆发式增长,全国国内出游合计2.74亿人次,同比大增70.83%,堪称“史上最火‘五一’”。

与旅游强势复苏不同,今年“五一”期间楼市表现平淡,除个别城市到访和认购有所回升外,大部分城市的市场活跃度较平常周末。

综合机构数据,受去年同期低基数等因素影响,今年“五一”楼市热度较去年有所回升,上海、深圳、沈阳、长春、西宁、温州、北海、合肥等城市成交同比增幅较大。但环比来看,“五一”楼市成色一般,城市表现分化,据克而瑞数据,一线城市表现尚可,二线城市新房成交近乎腰斩,三四线城市整体延续下行走势。

“五一”楼市相对平淡,一方面受房企推盘节奏、促销力度、居民选择出游而非看房等因素影响;另一方面,随着前期积压需求释放告一段落,4月房地产市场活跃度较上月已出现明显回落,房价环比下跌城市数量有所增加,市场情绪进一步传导至“五一”楼市。

中指数据显示,4月初楼市成交规模就出现回落,4月百城新房成交面积环比下降超2成,百城新房和二手房价格下降城市分别有44个和76个,环比分别增加5个和8个。

4月28日召开的中央政治局会议明确,因城施策,支持刚性和改善性住房需求,做好保交楼、保民生、保稳定工作,再次定调了相对宽松的房地产政策环境。随着宏观经济稳步修复,各地政策持续优化,二季度房地产市场或逐步企稳。

“五一”楼市表现平淡

受杭州不动产登记数据合库影响,今年“五一”假期,杭州楼市也“放假”,暂停网签。但杭州贝壳研究院监测发现,今年“五一”期间,杭州二手房带看和下定数据较去年同期分别增长78%和97%。

杭州贝壳研究院院长上官剑向记者表示,今年“五一”杭州二手房同比热度明显提升,背后存在去年同期疫情影响带看和下定基数低的影响。实际上,今年“五一”杭州带看量和平常工作日相当,出游成为居民小长假首选,部分错峰出行家庭预留了部分时间看房,但看房客户减少明显,业主配合看房和洽谈积极性也不高。假期带看、成交量明显低于4月平常周末。

杭州假期的二手房市场,在一定程度上可以视为代表城市二手房甚至新房市场的缩影。成交同比明显增长,但环比表现平淡,是今年“五一”楼市的重要特征。

中指数据监测数据显示,今年“五一”假期的40个代表城市新房成交规模合计107.3万平方米,同比增长约25%,其中上海、沈阳、长春、西宁、温州、北海、潍坊、黄石、新乡等多个城市受低基数影响,同比增幅较大。但整体较2020年—2022年“五一”假期日均成交面积下降23%,较2019年同期下降约22%。

环比来看,据克而瑞监测的“五一”成交备案数据,44个重点监测城市“五一”期间累计成交78.85万平方米,单日成交额较4月日均成交额降幅达64%。一线城市需求相对“坚挺”,同比翻番,广州、深圳成交表现略好于2019年“五一”假期;二线城市轮动复苏,“五一”成交同比上涨40%,环比近乎腰斩,仅武汉、郑州、昆明等少数城市小幅回升;三四线城市整体延续下行走势,同比下降23%,环比下降56%,在不同能级城市中降幅居首,整体去化承压,仅洛阳、开封等个别城市轮动复苏。

从供应来看,今年“五一”假期房企整体推盘积极性不高。除了广州、武汉等个别城市集中在节前一周取证开盘之外,其余多数城市推盘量较去年同期有不同程度回落,青岛“五一”期间甚至出现0供应。

从成交来看,机构数据显示,部分城市(如上海)在售项目位置及产品较好,新房成

交保持一定活跃度;部分房企抓住小长假节点,积极引流蓄客,并推出促销活动(如北京和广州),维持了一定热度,但整体成交一般,楼市信心尚未恢复。城市和板块之间分化明显,冷热不均。假期出游人数激增,也对部分城市的成交造成了一定干扰。

4月市场成交“缩水”

“五一”楼市未有明显起色,甚至环比出现明显下降,还有一大原因是4月房地产市场修复节奏渐缓,销售有所转弱。

仍以热点城市杭州二手房数据为例,4月杭州二手房网签单量结束一路攀升的态势,全网网签7636套,环比3月下跌29%,同期带看量环比下滑10%。实际上,杭州二手房带看量和新增咨询量在3月就出现了下滑,前期积压需求集中释放之后,市场在4月出现明显回落。

从杭州贝壳研究院前瞻性指标来看,数据仍在下探,带看和客户量环比都有一定的下滑,市场预期较为脆弱,市场压力依然存在,预计5月二手房交易市场仍会下行。

不止杭州,诸葛找房监测北京、佛山、东莞、深圳、杭州、南京、成都、青岛、苏州、厦门4

月二手房数据发现,10城4月二手房成交80503套,环比下降9.34%,成交热度显不足,成交规模小幅回落。4月北京二手住宅成交量恢复至13928套的常态化水平,较3月22192套的成交量明显下降,与去年同期基本持平。

在新房市场,克而瑞数据显示,4月重点30城商品住宅新增供应1333万平方米,环比下降35%,降至近5年来同期新低,供应显著缩量;成交规模由升转降,商品住宅成交1642万平方米,环比下降27%,与2月绝对量基本持平,同比持平37%,但仍显著低于2019年—2021年同期水平,仅北京、深圳、成都、西安4城环比尚能保持增势,市场复苏动能略显不足。

中指研究院市场研究总监陈文静向记者表示,今年以来,在疫情防控政策优化叠加楼市利好政策持续生效作用下,前期积压购房需求集中释放,重点城市在2月—3月启动了楼市“小阳春”行情,全国房地产市场亦出现修复态势。但4月房地产市场活跃度持续性不足,购房者置业情绪下降,重点城市新建商品住宅成交规模环比回落。

不仅如此,该机构数据显示,4月百城房价走势承压。从房价涨跌城市个数看,一季度百城房价环比下跌城市数量整体呈减少态势,但4月下跌城市有所增加,百城新房、二手房价格环比下跌城市数量分别为44个和76个,较上月分别增加5个和8个,其中新房和二手房价格环比均下跌城市数量共35个,较上月增加4个。

陈文静认为,短期来看,稳定购房者置业信心和预期仍是促进房地产市场恢复的关键,各地楼市政策或继续优化,如重点一二线城市库存较高的郊区,或按照“一区一策”原则,优化限购条件和认房认贷政策;结合生育政策,对二孩以上家庭的限购套数、首付比例、房贷利率等给予支持;降低房屋交易税费等。

陈文静预测,伴随着各地政策进一步优化调整以及宏观经济的稳步修复,预计二季度全国房地产市场或逐渐趋稳,全国商品房销售面积环比或小幅增长。预计5月新房销售将保持一定规模,但城市分化行情加剧,热点城市市场活跃度有望保持,而多数城市市场调整压力仍然较大。 本报综合消息

“北向互换通”交易将于5月15日启动

准备工作进展顺利,“北向互换通”下的交易将于2023年5月15日启动。

根据人民银行最新消息,“北向互换通”初期可交易品种为利率互换产品,报价、交易及结算币种为人民币。

投资者方面,参与“北向互换通”的境内投资者(即互换报价商)需与外汇交易中心签署报价商协议,并为上海清算所利率互换集中清算业务的清算会员或该类会员的清算客户。

参与“北向互换通”的境外投资者为符合人民银行要求并完成内地银行间债券市场准入备案的境外机构投资者,并经外汇交易中心开通“北向互换通”交易权限。拟申请开通“北向互换通”交易权限的境外投资者需同时申请成为场外清算公司的清算会

4月末我国外汇储备规模为32048亿美元

5月7日,国家外汇管理局(下称“外汇局”)公布2023年4月末外汇储备规模数据。数据显示,截至2023年4月末,我国外汇储备规模为32048亿美元,较3月末上升209亿美元,升幅为0.66%。

民生银行首席经济学家温彬在接受记者采访时分析,4月份,受主要经济体货币政策预期等因素影响,美元指数下跌,全球金融资产价格总体上涨。货币方面,美元汇率指数下跌0.8%至101.7,非美元货币总体升值。在汇率折算和资产价格变化等因素综合作用

下,我国外汇储备规模上升。

“4月份我国外汇储备规模继续上升,主要推动因素依然是汇率变动和资产价格变化的综合作用。”仲量联行大中华区首席经济学家及研究部总监庞溟对记者表示,全球股市、债市、汇市变化对我国外汇储备规模形成“正估值”效应。

在温彬看来,当前外部环境不稳定不确定因素增多,全球经济增长放缓,通胀压力高企,国际金融市场波动加大。我国着力推动高质量发展,在对外贸易方面,采取多项

沪指涨1.81%创10个月新高

A股三大股指5月8日集体高开。早盘在大象起舞的带动下,沪指更是一度站上3400点关口之上,创指则表现弱势,午盘仅小幅收涨。午后三大运营商接棒上涨大旗,沪指维持强势窄幅震荡格局,收盘距离3400点一步之遥。

从盘面上看,央企企全线上涨,中国石油、农业银行均大涨7%,中国移动再创新高;传媒行业午后脉冲回落,教育、一带一路

概念表现抢眼;大消费逆势下挫,白酒、民航、医药、旅游板块均表现萎靡。

截至当日收盘,上证综指涨1.81%,报3395点,创10个月新高;科创50指数涨0.77%,报1057.21点;深证成指涨0.4%,报11225.77点;创业板指涨0.25%,报2273.4点。

Wind统计显示,两市2993只股票上涨,1933只股票下跌,平盘有231只股票。5月8日,沪深两市成交总额11369亿

元,较前一交易日的10712亿元增加657亿元,连续第22个交易日突破1万亿元。其中,沪市成交5647亿元,比上一交易日4993亿元增加654亿元,深市成交5722亿元。

沪深两市共有101只股票涨幅在9%以上,14只股票跌幅在9%以上。

北向资金5月8日合计净流入20.49亿元。其中,沪股通净买入23.54亿元,深股通净卖出3.05亿元。 本报综合消息

股市动态



本省股票昨日收盘

名称	收盘价	涨跌幅(%)	成交量(手)
*ST西钢	2.71	-4.91	327477
青海华鼎	4.14	+0.98	34247
青海春天	8.87	-2.10	74617
金瑞矿业	8.78	+1.39	9452
西部矿业	13.46	+2.91	320581
正平股份	4.20	-0.94	111518
*ST顺利	-	0.00	0
盐湖股份	20.27	+0.60	172567
天佰德酒	14.46	-0.14	44095

沪市昨日排行榜

名称	收盘价	涨幅(%)
中国电研	28.87	+19.99
金冠电气	22.22	+19.98
骄成超声	117.45	+13.34
浩瀚深度	44.59	+12.89
优利德	48.70	+12.13
国盾量子	164.75	+12.08

深市昨日排行榜

名称	收盘价	涨幅(%)
中船汉光	17.27	+20.01
朗明信息	20.75	+20.01
数字政通	30.66	+20.00
昆船智能	21.74	+19.98
方直科技	25.91	+18.04
佳发教育	20.38	+17.19

名称	收盘价	涨幅(%)	名称	收盘价	跌幅(%)	名称	收盘价	成交额(万)
*ST慧辰	14.95	-13.18	中国平安	54.92	822316			
山外山	52.56	-11.81	中信证券	22.69	635856			
奥精医疗	25.10	-11.56	贵州茅台	1720.52	574292			
中央商场	3.89	-9.95	三六零	15.19	553616			
福光股份	23.65	-9.80	工商银行	5.30	549037			
容知日新	117.22	-8.47	中国船舶	27.67	537820			

名称	收盘价	跌幅(%)	名称	收盘价	成交额(万)
*ST红相	7.82	-16.09	科大讯飞	63.86	870669
*ST三盛	2.74	-13.57	中油资本	9.13	596910
*ST越博	6.86	-10.91	蓝色光标	13.56	587900
特发信息	7.07	-10.05	东方财富	16.12	577445
华星创业	9.69	-10.03	昆仑万维	64.64	572080
众生药业	17.71	-10.01	宁德时代	230.81	523767